

※国土交通省「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキング」第2回（令和5年11月17日開催）に、「マンション管理センターによる実態把握の状況」として提出された資料

予備認定申請マンションにおける第三者管理者方式の状況 公益財団法人 マンション管理センター （国土交通省大臣官庁 マンション管理適正化推進センター）

○調査対象

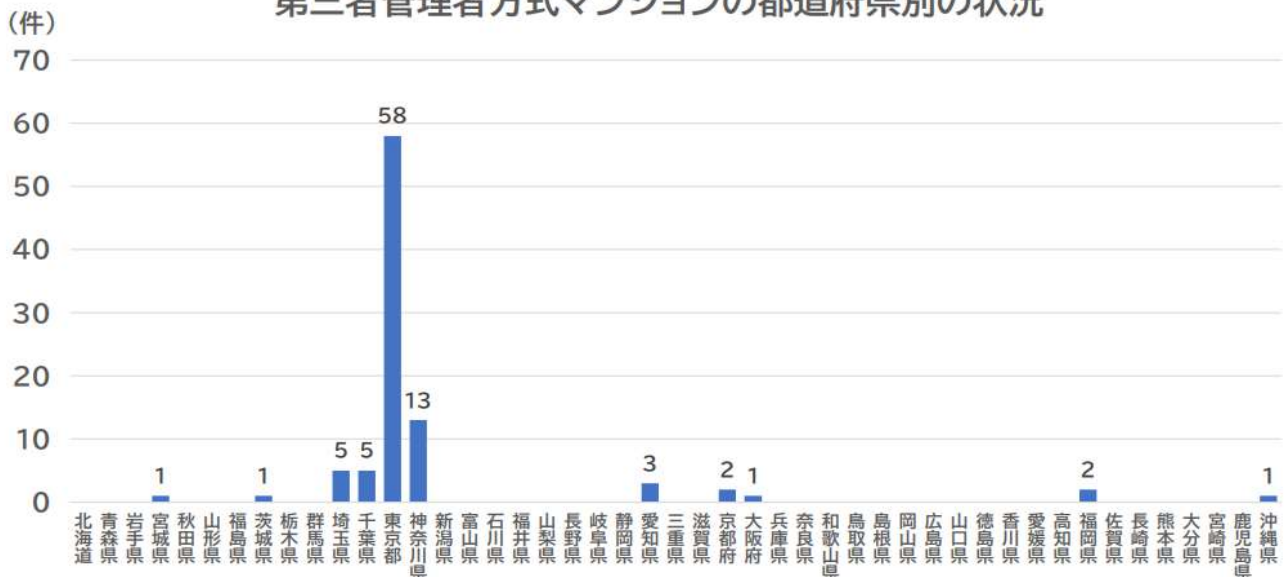
- マンションの適切な管理を行っていくためには、分譲時点での管理規約の案や長期修繕計画の案の内容も重要であるため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」において、「マンションの管理計画認定制度に加えて、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センター（（公財）マンション管理センター）と連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある」とされていることを受けて、新築マンションの管理計画案を認定する仕組み（予備認定）を令和4年4月1日に創設。
- 今回、令和4年度に予備認定の申請のあったマンション（652件）のうち、当初より第三者管理者方式が前提として想定されているマンション（92件）の規約案を調査。

予備認定申請マンションのうち、第三者管理者方式マンションの特性

①都道府県別立地状況

- 東京都内が63%、首都圏内で89%となっている。

第三者管理者方式マンションの都道府県別の状況

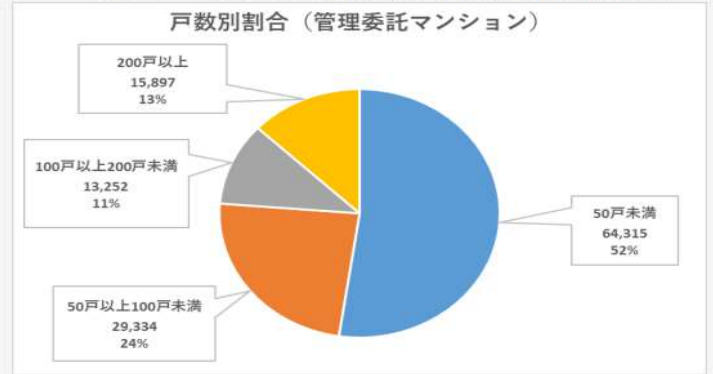
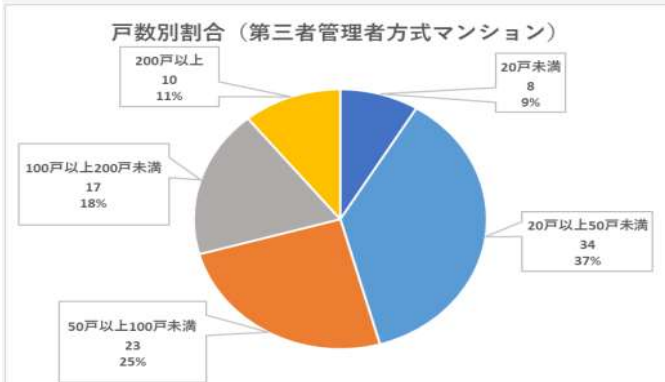


(つづき)

②戸数別割合

- 20戸以上50戸未満が37%で最も多く、次いで50戸以上100戸未満（25%）、100戸以上200戸未満（18%）となっている。

<参考 マンション管理業協会令和5年受託動向調査>

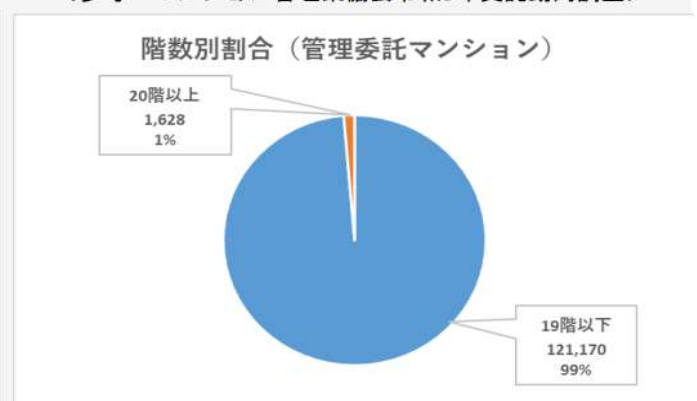
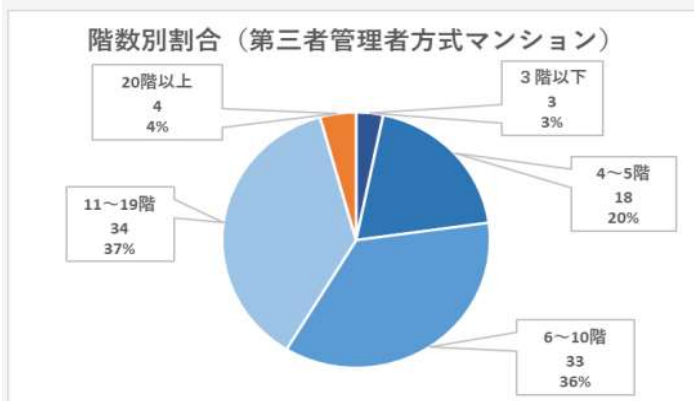


(つづき)

③階数別割合

- 11～19階（37%）、6～10階（36%）のものが多くなっている。

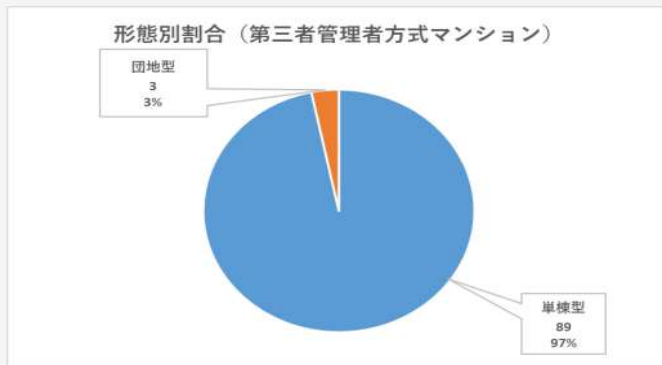
<参考 マンション管理業協会令和5年受託動向調査>



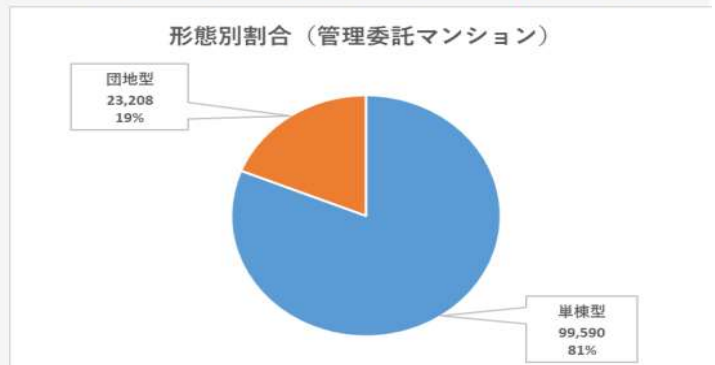
(つづき)

④形態別割合

- ほとんど（97%）が単棟型となっている。



<参考 マンション管理業協会令和5年受託動向調査>



標準管理規約（単棟型）との比較分析

規約案を標準管理規約（単棟型）の条文と比較し、相違点及び課題と思われる事項を抽出。

- ① 管理者の指定（標準管理規約第35条）
- ② 管理者の任期（標準管理規約第36条）
- ③ 管理者の欠格条項（標準管理規約第36条の2）
- ④ 管理者の誠実義務等の条項の有無（標準管理規約第37条）
- ⑤ 管理者による利益相反取引の防止（標準管理規約第37条の2）
- ⑥ 監事又は監査役の選任規定（標準管理規約第35条）
- ⑦ 監事等の選出方法（標準管理規約第35条）
- ⑧ 監事等の任期（標準管理規約第36条）
- ⑨ 必要があるときの監事の意見陳述義務（標準管理規約第41条）
- ⑩ 総会決議事項（標準管理規約第48条）
- ⑪ 組合員の総会招集権（標準管理規約第44条第1項）
- ⑫ 総会以外の管理組合の意思決定方法

注）以下の分析はマンション数でカウントしているため、特定の会社から同様な内容の規約で多くのマンションの申請があると、そのような規約ケースの割合が大きく表示される。

① 管理者の指定（標準管理規約第35条）

任意の第三者を指定するケースが53%、次いで特定の企業名を指定するケースが13%、当該マンションの管理業者を指定するケースが8%となっている。

記載例－1（特定の企業名を指定しているケース）

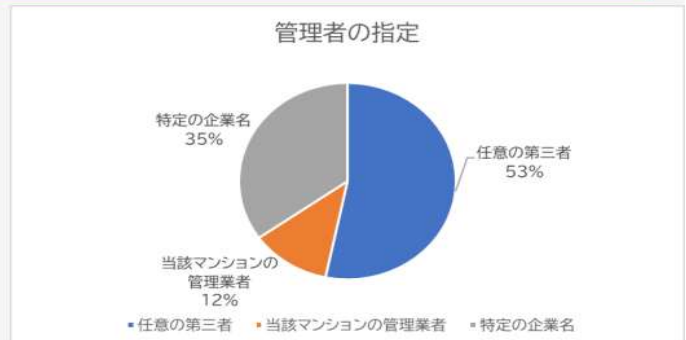
第〇〇条（管理者）
管理組合に次の管理者を置く。
一 株式会社〇〇〇〇〇〇〇〇

記載例－2（当該マンションの管理業者を指定しているケース）

第〇〇条（管理者）
1 管理者は、第〇〇条第〇項に定めるマンション管理業者又はその指名する者が務めるものとする。

記載例－3（任意の第三者としているケース）

第〇〇条（管理者の選任）
管理組合に管理者を1名置く。
2 管理者は専門知識を有する第三者より総会で選任する。



管理者の指定

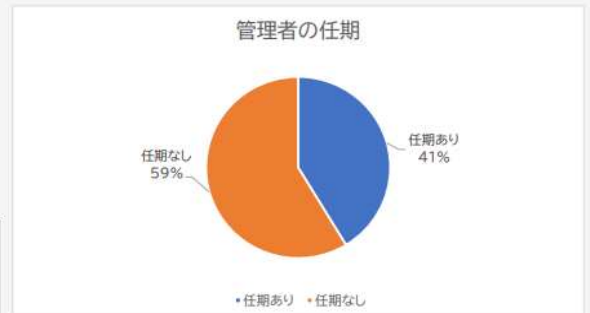
任意の第三者	49
当該マンションの管理業者	11
特定の企業名	32
計	92

② 管理者の任期（標準管理規約第36条）

管理者の任期に関する規程を設けているケースが41%、設けていないケースが59%となっている。

記載例－1（管理者の任期を定めているケース）

（管理者の任期）
第〇〇条 管理者の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。



管理者の任期

任期あり	38
任期なし	54
計	92

任期あり（38件）の任期ごとの内訳

1年	12
2年	22
3年	4

③ 管理者の欠格条項（標準管理規約第36条の2）

管理者の欠格条項を設けているケースが73%、設けていないケースが27%となっている。

記載例－1（管理者の欠格条項を標準管理規約と同様に定めているケース）

（管理者・監事の欠格条項）

第〇〇条

次の各号のいずれかに該当する者は、管理者又は監事となることができない。

一 精神の機能の障害により管理者又は監事の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断および意思疎通を適切に行うことができない者若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者

二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者

三 反社会的勢力又は反社会的勢力でなくなった日から5年を経過しない者

管理者の欠格条項



管理者の欠格条項

規定あり	66
規定なし	26
計	92

③ つづき

記載例－2（管理者の欠格条項を標準管理規約の条項に追加して定めているケース）

（管理者及び監事の欠格条項）

第42条 次の各号のいずれかに該当する者は、管理者または監事となることができない。

(1) 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ない者。

(2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者。

(3) 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

2 管理組合は、管理者または監事とその任期中に次の各号の何れかに該当することとなったときは、当該管理者または監事を解任するとともに、当該管理者または監事に係る契約を解除することができる。

(1) 管理者が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、会社整理、民事再生の申立てをしたとき、又は破産、会社更生、会社整理の申立てを受けたとき。

(2) 管理者が合併又は破産以外の事由により解散したとき。

(3) 管理者が資格条件に係る資格について登録の取消し又はこれと同様の処分を受けたとき。

(4) 管理組合から受託した業務に関し、管理組合の承認を得ずに管理組合に紹介した業者等から対価の受領又は支払いをしたとき。

④ 管理者の誠実義務条項（標準管理規約第37条）

管理者の誠実義務等の規定を定めているケースが96%、定めていないケースが4%となっている。

記載例－1（管理者の誠実義務等の規定を定めているケース）

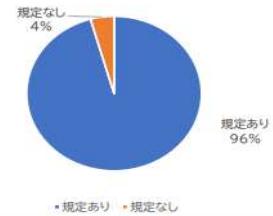
（管理者及び監事の誠実義務等）

第〇〇条 管理者及び監事は、法令、規約及び使用細則等並びに総会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2. 管理者及び監事は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た組合員等の秘密を漏らしてはならない。また、管理者又は監事でなくなった後も同様とする。

3. 管理者及び監事は、別に定めるところにより、第〇〇条第〇号から第〇号に定める経費の支払を受けることができる。

管理者の誠実義務条項



管理者の誠実義務条項

規定あり	88
規定なし	4
計	92

⑥ 監事等の選任（標準管理規約第35条）

監事等の選任を義務付けているケースが37%、選任することができるとしているケースが59%、規程がないケースが4%となっている。

記載例－1（監事等の選任を義務づけているケース）

（監事）

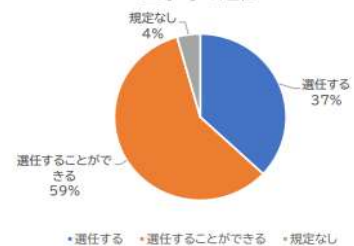
第〇〇条 監事は、監査法人等の専門的知識を有する者から1名選任する。

2 前項の監事に加え、組合員から監事を1名選任することができる。

3 監事は、総会の決議によって選任し、又は解任する。

4 監事の選任が総会の承認を得られなかった場合、又は総会の決議により第〇項及び第〇項の監事を選任しないこととした場合は、監事の選任は行わず、監査法人等による会計監査のみを行うものとする。

監事等の選任



監事等の選任

選任する	34
選任することができる	54
規定なし	4
計	92

記載例－2（監事等の選任規定が“できる規定”となっているケース）

（監事）

第〇〇条 管理組合には、監事を若干名置くことができる。その場合、監事は、管理者の指名により組合員のうちから選任する。

⑤ 管理者による利益相反取引の防止（標準管理規約第37条の2）

管理者の利益相反取引の防止規程を設けているケースが49%、設けていないケースが51%となっている。

記載例－1（管理者の利益相反取引の防止規定を定めているケース）

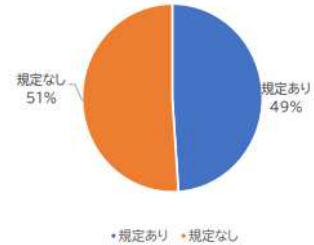
第〇〇条（利益相反取引の防止）

管理者及び監事は、次に掲げる場合には、総会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

一 管理者又は監事が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。

二 管理組合が管理者又は監事以外の者との間において管理組合と当該管理者又は監事との利益が相反する取引をしようとするとき。

管理者による利益相反取引の防止



管理者による利益相反取引の防止

規定あり	45
規定なし	47
計	92

⑦ 監事等の選出方法（標準管理規約第35条）

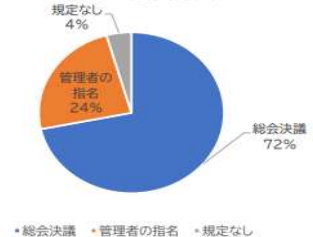
監事等の選出方法を「総会決議」としているケースが72%、「管理者の指名」としているケースが24%、規程がないケースが4%となっている。

記載例－1（監事の選出方法を総会決議としているケース）

第〇〇条（監事）

1 監事は、総会の決議によって、選任、又は解任することができる。

監事等の選出方法



監事等の選出方法

総会決議	66
管理者の指名	22
規定なし	4
計	92

記載例－2（監事等の選出方法を“管理者の指名”としているケース）

（監事）

第〇〇条 管理組合には、監事を若干名置くことができる。その場合、監事は、管理者の指名により組合員のうちから選任する。

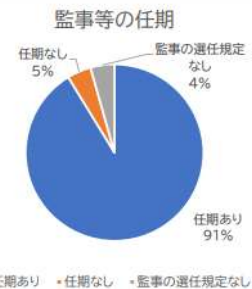
⑧ 監事等の任期（標準管理規約第36条）

監事等の任期に関する規程を設けているケースが91%、設けていないケースが5%となっている。監事等の選任規定がないケースが4%となっている。

記載例－1（監事等の任期を定めているケース）

（監事の任期）

○ 監事の任期は1年とする。但し、再任の場合は最長2年までとする。



監事等の任期

任期あり	84
任期なし	4
監事の選任規定なし	4
計	92

⑨ 必要があるときの監事の意見陳述義務（標準管理規約第41条第4項）

必要があるときの監事の意見陳述義務の規定を設けているケースが45%、いわゆる“できる規定”としているケースが37%、規定を設けていないケースが18%となっている。

記載例－1（必要があるときの監事の意見陳述を義務づけているケース）

（監事の権限）

第〇〇条

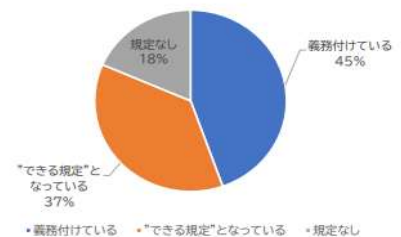
監事は管理組合の業務の執行及び財産状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、いつでも、管理者に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

4 監事は、管理者の求めに応ずる場合のほか、管理組合の業務の執行等について必要と認めるときは、管理者に対し、意見を述べなければならない。

必要があるときの監事の意見陳述義務



必要があるときの監事の意見陳述義務

義務付けている	41
“できる規定”となっている	34
規定なし	17
計	92

記載例－2（必要があるときの監事の意見陳述を“できる規定”としているケース）

（監事の権限）

第〇〇条

監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3 監事は、管理者の求めに応ずる場合のほか、管理組合の業務の執行等について必要と認めるときは、管理者に対して意見を述べることができる。

⑩ 総会決議事項（標準管理規約第48条）

総会決議が必要としている決議事項について、標準管理規約に準拠しているケースが76%、「特別決議事項に限定」しているケースが24%となっている。

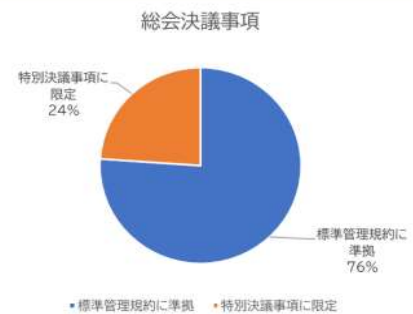
記載例－1（「特別決議事項に限定」しているケース）

（議決事項）

第〇〇条

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 規約の制定、変更又は廃止
- 二 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 三 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 四 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- 五 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却敷地売却
- 六 第〇〇条第〇〇条第〇項の規定により総会の決議を要するとされた事項
- 七 その他管理者が総会の決議を要すると判断した事項



総会決議事項

標準管理規約に準拠	70
特別決議事項に限定	22
計	92

⑪ 組合員の総会招集権（標準管理規約第44条）

組合員の総会招集権について、標準管理規約に準拠しているケースが76%、独自の条件を付加しているケースが24%となっている。

以下のケースでは、組合員による総会招集の請求が適正になされていることを請求者全員の実印の確認により行うことを管理者に義務付けている。

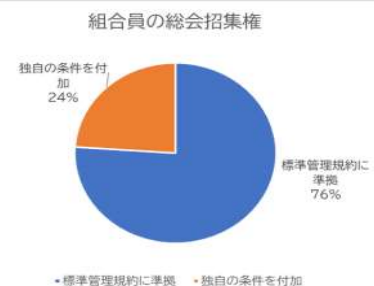
記載例－1（独自の条件を付加しているケース）

（組合員の総会招集権）

第〇〇条

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第〇〇条第〇項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、管理者は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 管理者は、前項の請求が適正になされていることを請求者全員の実印の押印（印鑑登録証明書を添付）により確認を行わなければならない。当該請求に伴う総会における意思表示についても同様とする。



組合員の総会招集権

標準管理規約に準拠	70
独自の条件を付加	22
計	92

⑫ 総会以外の管理組合の意思決定方法（標準管理規約第42条）

総会のみを管理組合の最高の意思決定機関として位置付けているケースが64%、総会のほかに投票制度を併用しているケースが36%となっている。

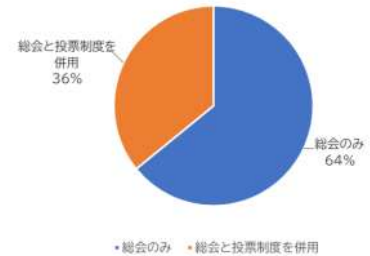
記載例－1（総会のほかに投票制度を併用しているケース）

（投票制度）

第〇〇条

管理者は、管理組合の業務に関する事項について、組合員の意思を反映するため、第〇〇条の総会決議としない事項について、組合員の投票により賛否を問うことができる。

総会以外の管理組合の意思決定方法



総会以外の管理組合の意思決定方法

総会のみ	59
総会と投票制度を併用	33
計	92